

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 244.603 du 23 mai 2019

A. 227.425/XIII-8584

En cause : **WATELET** Dominique,
ayant élu domicile chez
M^e Alexandre PATERNOSTRE, avocat,
avenue Winston Churchill 253 bte 40
1180 Bruxelles,

contre :

la Commune de Chaumont-Gistoux.

Partie intervenante :

LEBRUN John,
ayant élu domicile chez
M^e Christophe THIEBAUT, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 16 mai 2019, Dominique WATELET, demande, selon la procédure d'extrême urgence, qu'à titre de mesures provisoires soit prononcé "l'arrêt immédiat de tous travaux de mise en œuvre du permis litigieux et qu'il soit fait interdiction de poursuivre ceux-ci dans l'attente qu'il soit statué sur la demande de suspension du permis d'urbanisme litigieux".

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 12 mars 2019, Dominique WATELET, demande la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme octroyé par la commune de Chaumont-Gistoux à John LEBRUN et Sandrine FLAGOTHIÉ, le 28 mars 2018, relatif à un bien sis rue du Sartau, 49 à Dion-Valmont et ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation avec abattage d'arbres.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 15 février 2019, Dominique WATELET et Sébastien WATELET, représentant l'indivision WATELET, demandent l'annulation de la même décision.

Par une requête introduite le 11 avril 2019, John LEBRUN demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Des notes d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

Par une ordonnance du 16 mai 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 mai 2019 à 9 heures 30.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Fabien HANS *loco* M^e Alexandre PATERNOSTRE, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M. Nicolas INGELRELST, juriste, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Christophe THIEBAUT, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Valérie MICHIELS, premier auditeur, a été entendue en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 20 avril 2017, la partie intervenante dépose une demande de permis d'urbanisme auprès des services de la commune de Chaumont-Gistoux, en vue de la transformation et l'extension de son habitation, sise rue du Sartau, 49 à Dion-Valmont.

Au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, approuvé par arrêté royal le 28 mars 1979, le terrain est situé en zone d'habitat. Le bien constitue le lot n^o 3 d'un permis de lotir (permis d'urbanisation) délivré le 1^{er} mars 1995.

2. Cette demande de permis est refusée le 4 octobre 2017, au motif notamment que le caractère exceptionnel des dérogations aux prescriptions du permis de lotir, sollicitées par le projet, n'est pas avéré dans la mesure où elles sont justifiées par des raisons esthétiques et non par des contraintes techniques. Le collège communal propose plusieurs modifications.

3. Le 11 décembre 2017, la partie intervenante introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme, modifiant la demande initiale sur plusieurs points.

4. Le 5 février 2018, le dossier est déclaré complet et le 20 février 2018, un accusé de réception est envoyé au demandeur de permis.

5. Une annonce de projet est organisée du 22 février 2018 au 15 mars 2018, en raison de certains écarts au permis d'urbanisation. À cette occasion, onze réclamations sont introduites, dont celle du requérant.

6. Le 12 mars 2018, la Direction Agriculture, Ressources naturelles et Environnement du S.P.W. (DGO3) - Département de la Nature et des Forêts (D.N.F.) émet un avis favorable quant à l'abattage de deux arbres.

7. Le 28 mars 2018, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué en l'espèce, lequel n'a pas été notifié au requérant.

Il est motivé comme suit :

" Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.16, 30, du Code, la demande ne requiert pas l'avis du fonctionnaire délégué pour le motif suivant : le projet est d'impact limité (R.IV.1-1 B3);

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § 1^{er} du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants :

- le projet présente des dimensions normales et non conséquentes pour une extension d'habitation unifamiliale;
- le projet ne peut provoquer de nuisances particulières au vu du respect de la destination de la zone d'habitat des biens visés;
- le projet gère de manière durable les ressources naturelles;
- le projet n'augmente pas la production de déchets propre à l'habitation unifamiliale existante; que cette production ne peut être caractérisée d'excessive;

- le projet ne génère pas de pollutions ou de nuisances, en ce compris pour la santé;
- le projet n'induit pas de risque majeur d'accidents vu le type de mise en œuvre de l'extension de l'habitation;

Qu'il n'y a donc pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de Dyle-Gette qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- de la zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par AR en date du 28 mars 1979;
- de la zone d'habitat à densité moyenne du schéma de développement communal adopté par le Conseil communal en date du 29 juin 2015;
- d'un permis de lotir (lot 3 du lotissement 50PML74 accordé le 01/03/1995);

Considérant que la demande s'écarte des prescriptions du lotissement pour les motifs suivants :

- les volumes secondaires occupent plus du tiers du développement de la façade à laquelle ils sont accolés (point 5.4);
- les volumes principaux sont couverts d'une toiture à 2 pans dissymétriques (point 7.1);
- les toitures plates ne sont pas exclusivement des volumes de liaison (point 7.3);
- les débordements de toit en façades sont supérieurs à 30 cm (mur gouttereau) ou à 0 cm (en pignon) (point 7.4);
- type de parements non repris dans la liste autorisée (panneautage) (point 8.1);

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40 à une annonce de projet pour les motifs suivants : écarts au lotissement;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 22/02/2018 au 15/03/2018 (réclamation possible du 01/03 au 15/03), conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code; que 11 réclamations-observations ont été introduites;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

1. Administratif :

- affichage et mesure d'enquête moins visible pour le voisinage direct;
- usage inadmissible de cet allègement de la législation par les demandeurs;
- nombre élevé de dérogation (NDLR «écarts») au lotissement suffisant pour refuser le projet;
- imprécision du dossier en ce qui concerne les documents relatifs aux voisins (absence de représentation d'annexe et de piscine du n° 47...);
- absence du PV de bornage de la parcelle;

2. Homogénéité d'ensemble :

- projet non homogène au reste des habitations de la rue par ses proportions et ses matériaux projetés;
- peu de modification par rapport au projet refusé précédemment (PU/17.055);

3. Impact sur l'environnement :

- projet générant la réduction des surfaces vertes et l'abattage de 2 arbres;

4. Conséquences négatives sur les voisins :

- risque de perte d'ensoleillement du fait de la rehausse du bâtiment;
- risque de perte de vue du fait de la présence de l'extension;
- risque de perte d'intimité du fait des fenêtres à faible distance des limites du terrain;

5. Densification de la parcelle :

- densification construite de la parcelle trop importante (habitation, extension projetée, abri existant de grande dimension, future piscine...);

Considérant que le service visé ci-après a été consulté :

- DNF; que son avis transmis en date du 12/03/2018 est favorable;

Considérant le refus du permis référencé PU/17.055 délivré en date du 20/04/2017 pour un projet semblable sur le bien visé;

Considérant que la présente demande a été modifiée par rapport au refus précité; que des modifications apportées au projet par rapport au refus précité sont :

- décalage de l'enduit en pignon gauche pour rétablir une symétrie au pignon;
- les tonalités du projet ont été diminuées d'un ton : enduit ton blanc (plutôt que gris) et panneautage de ton gris moyen (plutôt que gris foncé);
- le volume arrière en appentis n'est plus englobé dans la volumétrie principale, permettant ainsi la suppression de diverses dérogations du permis refusé;

Considérant que la demande vise une profonde rénovation de l'habitation existante;

Considérant que l'habitation existante présente un volume principal couvert d'une toiture à 2 pans égaux implantés parallèlement à l'axe de la voirie, un volume secondaire en appentis sur la façade arrière principale et un volume secondaire (garage) couvert d'une toiture à 2 pans égaux et accolés perpendiculairement à la façade avant principale; que l'habitation existante met en œuvre une brique peinte ton blanc pour les parements, une tuile ton rouge pour les toitures et le bois peint ton gris clair pour les châssis;

Considérant que la demande vise notamment les actes et travaux suivantes :

- Placement d'un enduit ton blanc sur isolant pour l'ensemble des façades;
- Rehausse du volume principal de manière à porter sa hauteur sous corniche de 3.25 m à 5 m par rapport au sol extérieur;
- Remplacement des tuiles ton rouge par de l'ardoise pour les toitures à versants;
- Modifications, suppressions ou percements de baies en façades;
- Modifications, suppressions ou créations de cloisons intérieures;
- Suppression de la toiture du garage et son remplacement par une structure à toiture plate en panneautage trespas de ton gris moyen englobant l'entrée de l'habitation;
- Création d'une lucarne passante à toit plat et panneautage trespas ton gris moyen en façade arrière;
- Construction d'un volume secondaire couvert d'une toiture à 2 pans égaux et pourvu d'un rez débordant en panneautage trespas ton gris moyen à l'arrière de l'habitation; cette extension déborde sur le côté droit de l'habitation et présente un balcon débordant en façade arrière;

Considérant que la demande vise également la construction d'une piscine (9 m x 5 m) implantée parallèlement à la façade arrière de l'habitation (à 17.06 m de celle-ci) et à 3.52 m de la limite mitoyenne droite); que ladite piscine est dispensée de permis;

Considérant que la demande vise également l'abattage de 2 arbres, l'un dans la zone d'entrée et l'autre dans la zone de construction de l'extension;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions de la zone d'habitat du plan de secteur;

Considérant que les objectifs du lotissement sont définis comme suit par l'administration :

- de développement territorial : urbaniser une zone d'habitat en ruban d'un côté de la voirie;
- d'aménagement du territoire : créer des habitations isolées ou mitoyennes avec possibilité de profession libérale;
- d'urbanisme : habitation à volumétrie hiérarchisée couverte majoritairement par des versants et mise en œuvre en matériaux traditionnels;

Considérant que les écarts sollicités ne compromettent pas les objectifs de développement territorial contenus dans le lotissement (à savoir : «urbaniser une zone d'habitat en ruban d'un côté de la voirie») dans la mesure où les écarts sollicités ne remettent pas en cause le principe de la construction d'une habitation sur le bien visé; que le projet, bien que présentant des écarts, participe donc à l'urbanisation de la zone d'habitat dans laquelle il s'inscrit;

Considérant que les écarts sollicités ne compromettent pas les objectifs d'aménagement du territoire contenus dans le lotissement (à savoir : «créer des habitations isolées ou mitoyennes avec possibilité de profession libérale») dans la mesure où les écarts sollicités n'ont pas trait à l'objectif d'aménagement du territoire contenu dans le lotissement, celui-ci visant à cadenciser la destination d'habitation avec ou sans profession libérale du lotissement; que les écarts visent les bâtiments secondaires ou des détails architecturaux qui n'influencent pas la destination du bien visé;

Considérant que les écarts sollicités ne compromettent pas les objectifs d'urbanisme contenus dans le lotissement (à savoir : «habitation à volumétrie hiérarchisée couverte majoritairement par des versants et mise en œuvre en matériaux traditionnels») dans la mesure où les objectifs d'urbanisme visent l'harmonisation des bâtiments du lotissement par rapport aux habitudes locales et à l'habitat traditionnel et rural; que l'enduit de ton blanc de l'habitation projetée comme la brique de ton rouge-brun des autres habitations du lotissement respecte cet objectif; que le retrait de l'enduit en pignon gauche permet de retrouver la symétrie dudit pignon; que la mise en œuvre partielle et limitée de panneautage, la faible ampleur des toitures plates couvrant des volumes autres que de liaison, les débordants de toits ou la largeur des volumes secondaires ne compromettent pas cet objectif dans la mesure où ils concernent des bâtiments secondaires ou des détails architecturaux qui n'influencent pas le caractère général traditionnel de l'habitation ainsi transformée; que ces détails apportent une note contemporaine tout à fait acceptable; qu'en effet, ils amènent une impulsion contemporaine dans une rue qui présente des maisons plus anciennes amenées à évoluer; que cette démarche est cohérente par rapport à la volonté exprimée dans le CoDT de rénover et de redynamiser des quartiers existants;

Considérant que les écarts sollicités contribuent à l'aménagement d'un paysage bâti et non bâti par la création d'un ensemble construit, harmonieux et hiérarchisé composé d'une volumétrie principale et de volumes secondaires;

Considérant que, par rapport aux réclamations, le Collège développe les arguments suivants :

1. Administratif :

- La demande a été introduite en date du 11/12/2017 et, par conséquent, se doit d'être soumise à la législation en vigueur au moment de sa réception, soit au CoDT et non plus au CWATUP; qu'effectivement les mesures de publicité sont différentes; qu'il n'appartient pas au demandeur d'en décider et qu'il a à «subir» la législation comme tout un chacun; que la procédure a été suivie par l'administration et est régulière;
- Le nombre de «dérogations» sollicitées (NDLR «écarts») n'est pas un facteur significatif dans l'analyse des écarts, seuls les écarts, nombreux ou pas, ne compromettant pas les objectifs du lotissement pourront être acceptés; la validité des écarts est analysée par rapport aux exigences de l'article D.IV.5 du CoDT;
- Le relevé du terrain ne peut être précis que sur la parcelle faisant l'objet du permis dans la mesure où les parcelles voisines ne sont pas accessibles (propriété privée) pour un relevé plus complet; que les mesures de publicité d'un dossier servent justement à récolter ce genre d'informations pour permettre à l'administration de prendre une décision en toute connaissance de cause;
- Le PV de bornage de la parcelle n'est pas un document listé dans l'annexe 4 (cadre 13) pour la composition des éléments à joindre pour la demande de permis d'urbanisme;

2. Homogénéité d'ensemble :

- L'habitation actuelle présente déjà un parement (brique badigeonnée ton blanc) différent des autres habitations du même lotissement; ce matériau est cependant conforme aux prescriptions et caractéristiques de l'habitat rural que le Collège souhaite préserver; le matériau principal projeté est l'enduit de ton blanc qui présente les mêmes qualités caractéristiques qu'une brique badigeonnée ton blanc; le matériau secondaire projeté (panneautage ton gris) est mis en œuvre de manière ponctuelle et limitée et ne compromet pas la lecture du matériau principal;
- Les prescriptions autorisent une hauteur sous corniche allant de 3.3 m à 5 m; la rehausse projetée limitée à une hauteur conforme aux prescriptions semble effectivement être la première du lotissement; la différence des hauteurs ne peut pas créer d'effet de rupture dans la mesure où elle est prévue depuis l'origine du lotissement, dans la mesure où la hauteur projetée reste dans les standards de hauteur actuelles et dans la mesure où les autres habitations peuvent elles aussi faire l'objet, un jour ou l'autre, d'une demande de rehausse;
- Les modifications apportées au présent projet sont celles reprises dans l'arrêté de refus du permis délivré le 20/04/2017; la modification notable visant le changement de teinte du matériau principal passant de gris moyen à blanc permet de restaurer un caractère traditionnel et rural à l'habitation transformée.

3. Impact sur l'environnement :

- La réduction des surfaces vertes est minime par rapport à la surface du terrain (60 m² sur 1000 m²) et l'abattage des 2 arbres a fait l'objet d'un avis favorable sans condition du DNF;

4. Conséquences négatives sur les voisins :

- L'administration estime que l'éventuelle perte d'ensoleillement sur la parcelle du n° 47 est acceptable du fait de la dimension suffisante de la zone de recul entre les deux habitations, plus grande justement qu'entre les autres habitations du même lotissement;
- L'administration estime que le projet d'extension et de rehausse ne génère pas de vues plongeantes ou de perte d'intimité dans la mesure où les baies concernées sont majoritairement des chambres que les occupants utilisent la

nuît; dans la mesure également où la seule pièce de jour (salle de jeux) est du côté du n° 47 qui dispose d'une zone de recul la plus large possible et dans la mesure où le balcon accessible en face arrière est limité à l'ouverture de la baie et génère une distance suffisante pour limiter à suffisance les vues et pertes d'intimité vers les voisins; l'administration ne peut également pas présager un usage inopportun des vues depuis des baies ou l'incivisme des gens à l'égard de leurs voisins; qu'elle présuppose toujours que ses citoyens sont civiques et respectueux d'autrui;

5. Densification de la parcelle :

- La surface construite au sol (112.26 m^2 existants + 60.66 m^2 projetés = 172.92 m^2) respecte les prescriptions du lotissement (200 m^2 maximum pour un terrain de plus de 10 ares - 10.35 ares au cadastre), les abris de jardin et piscine sont dispensés de permis et n'interviennent pas dans le calcul précité;

Considérant que, bien que l'habitation soit profondément transformée, le résultat global génère un projet cohérent et harmonieux; que le projet présente l'avantage de conserver les volumes traditionnels à versant tout en donnant une touche contemporaine à l'habitation; que la lecture des volumes reste simple et hiérarchisée;

Considérant que l'implantation correcte des bâtiments et ouvrages participe du bon aménagement des lieux".

IV. Mise en œuvre de l'article 27 de l'arrêté du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, la demande de mesures provisoires introduite selon la procédure d'extrême urgence et la demande de suspension sont examinées ensemble.

V. Intervention

La requête en intervention introduite par John LEBRUN, bénéficiaire de l'acte attaqué est accueillie.

VI. Recevabilité

VI.1. Thèses des parties

A. La requête en intervention

La demande de suspension étant l'accessoire du recours en annulation, la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité *ratione temporis* du recours en annulation.

Elle expose que, depuis l'entrée en vigueur du Code du développement territorial (CoDT), plus aucune notification des décisions au public ayant participé

aux mesures particulières de publicité n'est prévue, de sorte que l'acte attaqué n'a pas été notifié au requérant et que seule la prise de connaissance de l'acte attaqué par ce dernier a fait courir le délai de recours dans son chef. Elle estime que, dès lors le CoDT a instauré des délais de rigueur dans lesquels les autorités sont appelées à statuer, la date à laquelle le permis demandé doit être adopté est prévisible pour les personnes ayant déposé une réclamation dans le cadre de l'annonce de projet, la date d'introduction de la demande de permis étant mentionnée.

Elle soutient que le requérant avait parfaitement connaissance de la demande de permis déposée, dès lors qu'il a déposé une réclamation dans le cadre de l'annonce de projet, et qu'en restant passif pendant plus de sept mois avant de s'enquérir du sort réservé à cette demande de permis, il a laissé s'écouler un délai qui est excessif.

B. La requête

Le requérant déclare avoir appris l'existence de l'acte attaqué par des "bruits de couloir" le 17 décembre 2018, s'être rendu au service de l'urbanisme de sa commune pour consulter le dossier mais n'avoir obtenu copie de la décision litigieuse et du dossier que le 12 février 2019.

VI.2. Examen prima facie

Lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit pas être notifié, le délai de recours au Conseil d'État ne commence à courir qu'à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance effective. L'existence d'un permis d'urbanisme se déduit généralement soit de l'affichage d'un avis sur les lieux, soit du commencement des travaux. S'il s'avère que le requérant a eu la possibilité, à une date déterminée, d'avoir une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte litigieux, encore qu'il n'ait pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours après cette date est tardif.

Si on ne peut pas exiger de lui qu'il s'enquière à tout moment de l'état d'avancement d'une procédure administrative et de la délivrance ou non d'un permis d'urbanisme auprès des autorités communales, il ne peut pas non plus être admis que ce requérant potentiel diffère pour un temps indéterminé la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et qu'il retarde ainsi arbitrairement cette prise de connaissance.

En l'espèce, le permis attaqué n'a pas été notifié au requérant et au moment de la délivrance du permis, aucun avis n'a été affiché sur les lieux. Le requérant indique, dans sa demande de suspension, sans être contredit sur ce point, que le permis attaqué a été affiché pour la première fois devant le bien litigieux le 3 mars 2019.

Il indique s'être présenté au service urbanisme de la commune le 17 décembre 2018, alors qu'il venait d'apprendre "par des bruits de couloir" que son voisin avait obtenu un permis d'urbanisme. Il précise n'avoir finalement obtenu une copie de la décision litigieuse et du dossier que le 12 février 2019, après plusieurs rappels.

Aucun élément factuel ne permet d'établir que le requérant aurait pu avoir une connaissance de la délivrance du permis attaqué avant le 17 décembre 2018, eu égard notamment à l'absence d'affichage du permis lors de sa délivrance. Par ailleurs, s'il a déposé une réclamation dans le cadre de l'annonce de projet, il ne peut être présumé pour autant qu'il pouvait prévoir la date à laquelle la décision dont recours devait être prise au regard du CoDT, et ce au vu des conséquences qu'attache le Code au non respect du délai par la commune.

Partant, il ne peut être conclu, *prima facie*, que le requérant a arbitrairement différé la prise de connaissance effective de l'acte attaqué. La fin de non-recevoir n'est pas accueillie.

VII. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

VIII. L'extrême urgence

VIII.1. Thèses des parties

A. La demande de mesures provisoires

Le requérant expose que l'extrême urgence telle que nécessaire à la suspension d'un permis découle du commencement des travaux depuis le 13 mai 2019 et du risque de préjudice personnel et grave pour lui.

Il rappelle avoir introduit une requête en annulation motivée, en février 2019, soit moins de soixante jours après avoir pris connaissance de l'existence de l'acte attaqué; qu'à la suite de ce recours, le titulaire du permis a affiché celui-ci et a indiqué vouloir le mettre en œuvre "à très bref délai", ce qui a justifié le dépôt d'une demande de suspension de l'acte selon la procédure ordinaire; que ces recours et demande sont de nature à garantir le respect des droits de la défense de la partie adverse et de la partie intervenante, lesquelles ont pris connaissance de ces écrits. Il constate que, néanmoins, le titulaire du permis a décidé d'entamer ses travaux, le 13 mai 2019, sans attendre le prononcé d'une décision du Conseil d'État. Il fait valoir introduire sa demande de mesures provisoires d'extrême urgence immédiatement après la prise de connaissance de ce début des travaux, le 16 mai, soit seulement trois jours après le début de ceux-ci, dont le commencement n'avait pas été annoncé préalablement. Il conclut avoir fait toute diligence pour agir.

Il indique ensuite que le toit du bâtiment litigieux est en cours de démontage et que, "compte tenu de la rapidité de la mise en œuvre, il est très probable que la rehausse des murs puisse intervenir dans les prochains jours", de sorte qu'au bout de quelques semaines, la structure du volume principal du bâtiment serait déjà largement réalisée. Il en déduit que l'imminence du péril est également établie.

Il ajoute ce qui suit :

- " Le Conseil d'État doit donc ordonner la cessation immédiate des travaux ou, à tout le moins, statuer sur la demande de suspension ordinaire précédemment introduite après l'avoir joint à la présente demande, sur pied de l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 «déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État».

Les travaux de mise en œuvre du permis étant actuellement en cours, il faut ordonner la cessation de ceux-ci jusqu'à ce que le Conseil d'État se prononce sur la demande en suspension ordinaire.

Cet ordre de cessation doit viser le titulaire du permis et toute personne qui se trouverait sur le chantier dans le but de mettre en œuvre l'acte litigieux".

B. La note d'observations et la requête en intervention

Les parties adverse et intervenante considèrent que les bénéficiaires du permis avaient été clairs dans leur courrier du 27 février 2019 quant à leur volonté de mettre en œuvre leur permis dans les plus brefs délais, en sorte que le requérant était informé dès cette date de l'imminence des travaux. Elles soutiennent qu'en ayant attendu le 16 mai 2019 pour introduire sa demande de mesures provisoires selon la procédure d'extrême urgence, le requérant n'a pas fait preuve de la diligence voulue.

VIII.2. Examen

Sur le recours à la procédure en référé, l'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

- " § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

- 1^o s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
- 2^o et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 2. La requête en suspension ou en mesures provisoires contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}."

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient.

La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant, indépendamment des conditions propres à l'extrême urgence.

Par ailleurs, le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel en raison de ce que cette procédure réduit à un strict minimum les droits de la défense et l'instruction de la cause. Un tel recours ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Le requérant doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible, selon la procédure adéquate. Cette double condition de diligence du requérant et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d'extrême urgence.

Compte tenu de ce qui précède, à partir du moment où le législateur n'exige plus que soit introduite en même temps qu'un recours en annulation une demande de suspension de l'exécution de l'acte ainsi attaqué, il appartient au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation risque d'être mis en œuvre, étant entendu qu'un tel permis est exécutoire dès sa délivrance sous réserve d'une suspension que déciderait le fonctionnaire délégué sur la base de l'article D.IV.62 du CoDT.

En l'absence d'information obtenue à cet égard, le requérant est en droit d'introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant qu'un arrêt soit rendu sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise.

Lorsque les informations obtenues font état de la volonté du bénéficiaire du permis litigieux de mettre en œuvre celui-ci dans un délai qui est incompatible avec l'instruction d'un recours en annulation, le requérant diligent est en mesure d'assortir sa requête d'une demande de suspension ordinaire, voire d'une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence si le chantier entre dans une phase exécutoire et qu'il est à craindre, au vu des circonstances de l'espèce (délai de chantier, moment de survenance des atteintes aux intérêts du requérant, type de projet,...), que les atteintes à ses intérêts vont intervenir dans un délai incompatible avec le traitement de sa demande en suspension ordinaire. À ce moment-là, le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'État.

En l'espèce, il faut constater que le requérant a introduit un recours en annulation dès qu'il a eu connaissance du contenu du permis attaqué et qu'il a ensuite

introduit une demande de suspension ordinaire lorsque le bénéficiaire l'a informé qu'il comptait mettre à exécution son permis dans "de très brefs délais", sans autre précision. Enfin, il a fait diligence pour saisir le Conseil d'État d'une demande de mesures provisoires d'extrême urgence le 16 mai, après avoir constaté le commencement effectif des travaux, c'est-à-dire le démontage du toit, le 13 mai.

De même, en ce qui concerne l'imminence du péril, la rapidité d'exécution des travaux en cours et la nature de ceux encore à réaliser, qui sont d'une ampleur limitée, justifie le recours à la procédure d'extrême urgence.

IX. Le premier moyen

IX.1. Thèse du requérant

Le premier moyen, divisé en deux branches, est pris de la violation du CoDT, notamment de ses articles D.IV.26 et R.IV.26-1 et de son annexe 4, du livre I^{er} du Code de l'environnement, notamment de ses articles D.62 et suivants, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment de ses articles 2 et 3, "du permis d'urbanisation 50PML74 du 1^{er} mars 1995, notamment de son point 2.3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, notamment de son article 5 et de son annexe I, des principes généraux de bonne administration et de saine gestion administrative qui requièrent, notamment, que l'autorité statue en parfaite connaissance de cause après avoir pris connaissance d'un dossier complet et avoir procédé à un examen sérieux et complet de celui-ci, ainsi que le principe de légitime confiance, du principe général de droit qui veut que tout acte administratif repose sur des motifs de droit et de fait exacts, pertinents et légalement admissibles, de l'absence, l'erreur, l'insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs de fait et de droit soutenant l'acte attaqué, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir, et de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité".

Dans une première branche, le requérant fait valoir que l'autorité n'a pas pu statuer en connaissance de cause, dès lors que le dossier de demande de permis contient des carences. Il décrit ces lacunes comme suit :

- Le "plan qui figure le contexte urbanistique et paysager" ne reprend pas toutes les constructions existantes dans un rayon de 50 mètres du bien concerné. Ainsi, ce plan ne mentionne pas la piscine (réceptionnée en août 2017) et l'annexe (autorisée par un permis d'urbanisme du 16 septembre 2015) du n° 47. Il précise

qu'il avait relevé cette lacune dans la réclamation déposée lors de la première demande de permis.

Ce plan ne reprend pas davantage les principales caractéristiques du paysage telles que les éléments marquants du relief et les courbes de niveaux dans un rayon de 100 mètres du bien concerné.

- Le reportage photographique joint à la demande est tronqué en ce qu'il ne permet pas de visualiser les limites du bien et les constructions voisines, à gauche et à droite. En outre, aucune vue en 3D du projet et des habitations voisines ne permet de se faire une idée précise de l'impact du projet sur le cadre environnant.
- Le dossier de demande ne contient aucune étude d'ombrage, alors que le bien litigieux se situe au sud du bien du requérant. Avec la différence de niveaux entre les deux terrains, une telle étude s'avérerait indispensable, même si elle n'est pas obligatoire.
- En violation du point 2.3 du cahier de prescriptions urbanistiques du permis d'urbanisation, un procès-verbal de bornage et de mesurage (avec les courbes de niveaux) n'a pas été joint à la demande de permis. Il précise qu'il avait pourtant formulé ce grief à l'appui de sa réclamation, ainsi que lors de l'enquête publique réalisée dans le cadre de la demande précédente. Alors qu'il avait précisé qu'il donnait un accès à sa propriété, aucun relevé détaillé des courbes de niveau n'a été fait sur son terrain. Or, ce relevé était indispensable à la bonne appréhension des impacts du projet sur les propriétés voisines, ainsi qu'en atteste l'une des conditions assortissant le permis imposant l'établissement par un géomètre d'un plan reprenant les niveaux d'implantation. À cet égard, il renvoie à son troisième moyen.

Dans une deuxième branche, il relève plusieurs lacunes ou erreurs dans la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement figurant au dossier. Il les détaille comme suit :

- En ce qui concerne l'atteinte portée à l'esthétique générale du site par le projet, la notice est complétée au moyen de formules générales, stéréotypées et manifestement inexactes. En effet, la volumétrie du projet est manifestement disproportionnée par rapport aux bâtis voisins et deux fois plus grande.
- Concernant l'intégration au cadre bâti et non bâti, la formule selon laquelle "tout en restant intégrée au contexte bâti environnant" est une clause de style, manifestement inexacte et qui ne fait pas apparaître une évaluation concrète et réelle de cette intégration par rapport au contexte bâti environnant.
- Concernant la compatibilité avec le voisinage, la mention selon laquelle "la compatibilité du projet avec le voisinage nous semble complète" ne fait pas non plus apparaître une réelle évaluation de cette compatibilité, alors que le projet est

manifestement incompatible avec le voisinage, tant en termes de hauteur, de gabarit, de volumétrie et de toitures plates.

- En ce qui concerne les esquisses des principales solutions de substitution, la formule "projet qui s'inscrit dans le gabarit traditionnel du lotissement" est une clause de style qui ne fait pas apparaître une évaluation concrète et réelle de cette intégration par rapport au gabarit traditionnel du lotissement. Il relève qu'aucune solution de substitution n'est mentionnée.

En confrontant les mentions de la notice avec les photographies qu'il produit lui-même, il constate que le projet ne reste pas dans une échelle cohérente par rapport au cadre bâti, que la volumétrie générale de l'ensemble ne s'intègre pas aux constructions existantes voisines, que son implantation ne reste pas intégrée au contexte bâti environnant et que le projet ne s'inscrit pas dans le gabarit traditionnel du lotissement.

À l'audience, il soutient que l'absence de certains des documents mentionnés à l'annexe 4 du CoDT implique que l'auteur de l'acte attaqué n'était pas compétent pour délivrer le permis. Il précise que l'article R.IV.26-3 énumère limitativement les cas dans lesquels l'autorité peut s'écarter du contenu de l'annexe 4, et que le cas d'espèce n'entre pas dans les hypothèses visées. Il ajoute qu'il s'agit d'un moyen d'ordre public qui peut être invoqué à tout moment de la procédure.

IX.2. Examen prima facie

Première branche

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'article R.IV.26-1 du CoDt indique que "la demande de permis d'urbanisme est introduite en utilisant le formulaire repris en annexe 4 qui en fixe le contenu pour les projets qui requièrent le concours obligatoire d'un architecte". L'article R.IV.26-3 du même Code règle les hypothèses dans lesquelles des plans dressés à une autre échelle que celle prévue peuvent être produits, et celles dans lesquelles les autorités peuvent demander des documents complémentaires ou des exemplaires supplémentaires. Il n'a pas pour objet d'énoncer limitativement les cas

dans lesquels une demande pourrait être introduite sans comporter tous les documents mentionnés à l'annexe 4.

Des lacunes ou des erreurs dans le dossier de demande de permis d'urbanisme ne sont de nature à affecter la légalité du permis accordé que lorsqu'il est établi qu'en raison de ces lacunes ou inexactitudes, l'autorité compétente a été induite en erreur et n'a pu se prononcer en pleine connaissance de cause.

En application de l'annexe 4 précitée, plusieurs documents doivent être déposés en annexe de la demande de permis, dont un plan qui figure le contexte urbanistique et paysager. Lorsque le projet implique l'application des articles D.IV.5 à D.IV.13 du CoDT (écarts ou dérogations), ce plan doit en outre mentionner les éléments marquants du relief, les courbes de niveaux, la végétation, la présence d'un cours d'eau ou tout autre élément marquant dans un rayon de 100 mètres.

En l'espèce, le plan de contexte urbanistique et paysager annexé à la demande de permis a pu renseigner l'autorité sur la configuration des parcelles avoisinant le bien litigieux et sur le type d'habitations entourant celui-ci, dans un rayon de 50 à 100 mètres. Ce plan renseigne bien une annexe accolée au volume principal de l'habitation du requérant. En tout état de cause, les deux éléments (piscine et annexe) invoqués par le requérant ont été portés à la connaissance de l'autorité par le biais de la réclamation qu'il a déposée lors de l'annonce de projet, à laquelle il a pris soin de joindre des photographies de la piscine et de l'annexe. De la sorte, il est établi que l'autorité n'a pas pu se méprendre quant à la présence de ces éléments sur la parcelle du requérant et qu'elle n'a pas été induite en erreur à cet égard.

S'agissant des différences de niveaux entre les parcelles n^{os} 47 et 49, la réclamation du requérant attirait également l'attention de l'autorité sur ce point précis. Par ailleurs, les photographies n^{os} 8 à 12 annexées à la demande de permis illustrent bien que la rue du Sartau est en pente. Enfin, les plans en coupes montrent les différences de niveaux entre la parcelle du projet et celles qui l'entourent. Ainsi, il est établi que l'autorité communale a statué en connaissance de cause sur ce point, sans qu'une visite ou des relevés sur les lieux comme l'y invitait le requérant, n'apparaissent nécessaires.

En outre, tant le plan d'implantation que le plan de contexte urbanistique et paysager permettent de visualiser les limites du bien litigieux et les constructions voisines, à droite et à gauche, de sorte que l'autorité a pu se faire une idée précise de l'impact du projet sur le cadre environnant.

En ce qui concerne l'étude d'ombrage, dans sa réclamation, le requérant a attiré l'attention sur une crainte d'une perte d'intimité et d'harmonie dans le quartier, notamment en raison des différences de niveaux des terrains adjacents, mais n'a soulevé aucun risque précis d'une éventuelle perte d'ensoleillement. Par ailleurs, la partie adverse a pu être suffisamment informée de l'impact du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines, compte tenu des documents accompagnant la demande de permis, notamment les plans contenant l'orientation des parcelles. Une telle étude d'ensoleillement n'est pas exigée par la réglementation.

En ce qui concerne le point 2.3 des prescriptions urbanistiques en vigueur dans le lotissement, il dispose comme suit :

" Les limites parcellaires renseignées au plan de lotissement sont indicatives; elles seront définitivement implantées lors de la vente des parcelles moyennant le respect des conditions suivantes :

[...]

- Le procès-verbal de bornage et de mesurage sera joint aux demandes de permis de bâtir".

Cela signifie que lors de la vente des parcelles composant le lotissement, les limites parcellaires ont été définitivement implantées et attestées dans un procès-verbal de bornage et de mesurage, lequel devait être joint aux demandes de permis de bâtir initiales.

En outre, un tel document n'est pas requis par la réglementation wallonne (CoDT) dans les annexes obligatoires devant accompagner une demande de permis d'urbanisme.

Il résulte des éléments qui précèdent que l'autorité communale a pu se faire une représentation des lieux précise et exacte, qu'elle n'a pas été induite en erreur et qu'elle a pu se prononcer en toute connaissance de cause.

La première branche du moyen n'est pas sérieuse.

Seconde branche

L'objet d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, qui doit être aussi complète que possible, est d'indiquer à l'autorité qui doit statuer les effets prévisibles de l'objet de la demande sur l'environnement, afin de lui permettre d'apprécier s'il y a lieu d'ordonner soit une étude d'incidences, soit des conditions particulières. Une inexactitude ou une insuffisance de la notice ne peut entraîner

l'annulation de l'acte attaqué que si elle est de nature à avoir induit l'autorité en erreur ou à l'avoir empêchée de statuer en connaissance de cause.

En principe, il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de permis de rendre vraisemblable que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'elles auraient pu la conduire à prendre une décision différente.

Il ressort de l'examen de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement que chaque rubrique a été remplie avec plus ou moins de précision selon l'objet des rubriques, et en fonction de l'objet de la demande. Contrairement à ce que soutient le requérant, l'esquisse des principales solutions de substitution figure bien à la rubrique n° 8 de la notice, tout comme le résumé non technique et les mesures prises en vue d'éviter les effets négatifs sur l'environnement. Il s'ensuit que la notice n'a pas pu induire en erreur la partie adverse et lui a suffisamment indiqué les effets possibles sur l'environnement du projet du demandeur.

Au-delà de cette notice, la partie adverse a pu se forger une opinion suffisante des effets prévisibles de l'objet de la demande sur l'environnement, à partir d'autres pièces du dossier administratif, en l'occurrence, la demande en elle-même (annexe 4), le reportage photographique, le plan cadastral, les plans du projet, les réclamations des riverains qui attirent particulièrement son attention sur les nuisances potentielles du projet en matière d'impact paysager et enfin, l'avis donné par l'instance consultée (DGO3).

La seconde branche du moyen n'est pas sérieuse.

Prima facie, le premier moyen n'est pas sérieux.

X. Deuxième moyen

X.1. Thèse du requérant

Le deuxième moyen est divisé en trois branches et est pris de la violation du principe de la primauté du droit communautaire; de la Convention d'Aarhus sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement du 25 juin 1998; de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 "relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement", notamment de ses articles 5 à 10 et de son annexe 2; de la directive 2003/35/CE du 26 mai 2003 "prévoyant la participation du public lors de l'élaboration de certains plans et programmes relatifs à

l'environnement", notamment de son article 2; de la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 "concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement"; de la Constitution, notamment de ses articles 10, 11, 23 et 33; du CoDT, notamment de ses articles D.I.1, D.IV.5, D.IV.28, D.IV.40, D.IV.53, D.IV.94 à 96, D.IV.117, D.VIII.6 et D.VIII.31; de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment de ses articles 2 et 3; du Livre I^{er} du Code de l'environnement, notamment de ses articles D.6 et D.49; du "plan d'urbanisation 50PML74 du 1^{er} mars 1995", notamment de ses points 2.3, 4.2, 4.4, 5.1, 5.2, 5.4, 6.1, 6.2, 6.3, 7.1, 7.2., 7.3, 7.4, 8.1 et 10.1; des principes généraux de bonne administration et "de saine gestion administrative" ainsi que le principe de légitime confiance, le principe de proportionnalité et le principe de minutie; du "principe général de droit qui veut que tout acte administratif repose sur des motifs de droit et de fait exacts, pertinents et légalement admissibles"; du "principe de l'utilité de la mesure particulière de publicité, de l'absence, l'erreur, l'insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs de fait et de droit soutenant l'acte attaqué"; de l'erreur manifeste d'appréciation; de l'excès de pouvoir; de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité.

Dans une première branche

Le requérant relève tout d'abord que dans le cadre de la première demande de permis introduite, sous l'empire du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), le projet contenait neuf dérogations au permis d'urbanisation du 1^{er} mars 1995 et que le nouveau projet ayant conduit à l'adoption de l'acte attaqué ne contient plus que cinq "écarts" à ce permis d'urbanisation, alors que les modifications apportées ne sont que marginales et ont trait principalement à la teinte des matériaux.

Il expose ensuite en quoi certains écarts auraient dû être sollicités, alors qu'ils ont été considérés à tort comme inexistantes par la partie adverse :

- en ce qui concerne l'écart au point 4.4. du permis d'urbanisation relatif à la surface maximale d'occupation au sol des constructions, il estime que la superficie définitive du lot qui a été prise en considération est erronée, au motif que la superficie de la piscine et de l'abri de jardin n'a pas été prise en compte, à tort, et que la référence au cadastre pour identifier la superficie définitive du lot est insuffisante et aurait dû être confrontée à un P.V. de bornage et de mesurage établi par un géomètre.
- en ce qui concerne l'écart au point 5.2 du permis d'urbanisation relatif au rapport façades et pignon du volume principal, il soutient que ce rapport est de 1,03 et

impliquait dès lors un écart à la règle (fixée à maximum 1,3) et non de 1,59 comme le soutient l'acte attaqué. Ainsi, selon lui, le volume principal n'est pas resté inchangé mais a augmenté tant à l'avant (bureau) qu'à l'arrière (arrière-cuisine).

- en ce qui concerne l'écart au point 6.2. du permis d'urbanisation relatif à la hauteur sous corniche du volume secondaire, il indique qu'elle est supérieure à la hauteur sous corniche du volume principal (4,75 m), en ce qu'elle passe de 4,65 m à 5 m si l'on prend en compte la toiture plate qui débordé au dessus de la chambre des parents.
- en ce qui concerne l'écart au point 6.3 du permis d'urbanisation relatif à la hauteur de la toiture principale qui doit être inférieure à 4,5 m, il admet que la hauteur de la toiture principale est de 4,13 m mais explique que compte tenu de la différence de niveau entre le n° 49 et le n° 47 (son immeuble sis au n° 47 est situé en contrebas de plus de 1,5 m par rapport à l'immeuble sis au n° 49), la hauteur est en fait supérieure à 4,5 m, de sorte qu'il y a bien un écart au point 6.3.

Il relève que ces quatre écarts importants ont à tort été supprimés par rapport à la précédente demande de permis et n'ont pas été justifiés dans l'acte attaqué. Il en résulte, selon lui, une application différenciée du permis d'urbanisation sans justification objective et raisonnable, ce qui est contraire aux articles 10 et 11 de la Constitution.

Il cite ensuite une série d'autres écarts non mentionnés dans la demande de permis et partant, non justifiés ni autorisés :

- un P.V. de bornage et de mesurage n'a pas été joint à la demande de permis d'urbanisme, contrairement à ce qu'impose la prescription 2.3 du permis d'urbanisation.
- un écart au point 4.2. du permis d'urbanisation, le projet n'ayant pas été conçu dans le respect du relief naturel du terrain (non prise en compte de la différence de niveau entre les n° 47 et 49).
- un écart au point 5.1. du permis d'urbanisation, le projet ne respectant pas le parti architectural du lotissement qui requiert des constructions harmonisées entre elles et s'intégrant parfaitement au cadre environnant.
- un écart au point 7.2. du permis d'urbanisation, le projet ne respectant pas l'interdiction de débordement marquant, d'élément saillant qui détruit la volumétrie principale et de terrasses encastrées dans la toiture. Il note qu'à l'arrière, cette toiture plate est décrite dans le formulaire de demande de permis comme offrant "à la fois une terrasse pour la chambre des parents ainsi qu'une couverture à la terrasse de la cuisine".

- un écart au point 10.1 du permis d'urbanisation, le projet prévoyant l'abattage de deux arbres sans raison impérieuse de sécurité et sans remplacement prévu.

S'agissant des écarts autorisés par l'acte attaqué, il les juge irréguliers en ce qu'ils ne respectent pas, selon lui, les deux conditions fixées par l'article D.IV.5 du CoDT, en l'occurrence que le projet ne compromette pas les objectifs de l'instrument et qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Quant à la première condition qui exige que le projet ne compromette pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation, il soutient que les objectifs du lotissement, tels qu'identifiés par la partie adverse dans l'acte attaqué, omettent de prendre en compte l'important objectif d'harmonisation et d'intégration parfaite au cadre environnant qui ressort du "parti architectural" développé au point 5 du permis d'urbanisation. Il estime que la motivation de l'acte attaqué est erronée en ce que la partie adverse a apprécié l'harmonisation des bâtiments du lotissement par rapport aux maisons voisines plus anciennes "qui sont amenées à évoluer", alors qu'elle devait apprécier l'harmonie existante au jour de la construction, indépendamment des potentielles évolutions futures.

Il considère que le projet ne respecte pas le cadre bâti environnant pour les motifs suivants :

- le gabarit est deux fois plus important;
- la surface d'occupation au sol est deux fois plus importante;
- la hauteur sous corniche est de 5 mètres alors que tous les bâtiments voisins sont à 3, 5 mètres;
- certaines toitures sont plates avec des débordements, ce qui est inexistant dans les bâtiments voisins;
- les matériaux (enduit) sont différents.

Quant à la seconde condition qui exige que le projet contribue à la protection du cadre bâti, il soutient que la motivation à cet égard est stéréotypée et générale et s'apparente à une clause de style. Il affirme que cette motivation, qui doit répondre aux mêmes exigences que sous le CWATUP, ne démontre pas que l'autorité avait une perception exacte des lignes de forces du paysage, qu'elle a présenté ensuite l'impact du projet sur celles-ci et qu'elle a établi enfin la manière selon laquelle le projet respecte les lignes de force du paysage ou les structures ou encore les recompose.

Il considère que la partie adverse non seulement s'est abstenue de procéder à cette analyse en trois temps mais reconnaît par ailleurs la rupture manifeste avec le cadre environnant en invoquant le fait que "la rehausse projetée [...] semble effectivement être la première du lotissement".

Selon lui, le permis d'urbanisation ne conserve pas une portée significative dans le reste de son champ d'application, tant le nombre d'écarts que leurs effets (atteinte à des données essentielles telles que l'emprise au sol, la hauteur, la volumétrie, etc.) conduisent à sa dénaturation.

Il ajoute que l'acte attaqué ne motive pas spécifiquement la nécessité de s'écarter du permis d'urbanisation, en violation de l'obligation de motivation formelle des actes administratifs et de l'article D.IV.5. du CoDT.

Dans une deuxième branche

Il critique la motivation de l'acte attaqué au regard de la conformité avec le bon aménagement des lieux.

Il soutient tout d'abord qu'il découle du premier moyen que la partie adverse n'avait pas une connaissance suffisante et exacte de la situation de fait, de sorte qu'elle n'a pas pu appréhender correctement quel était le cadre bâti environnant.

Il estime que le bon aménagement des lieux n'a pas été respecté, ce qui se déduit du nombre important d'écarts au permis d'urbanisation alors que jusqu'à présent, ce permis avait été appliqué de manière homogène et harmonieuse.

Il affirme ensuite que la partie adverse ne définit pas de manière précise et concrète, les circonstances urbanistiques et architecturales locales du site et n'établit pas en quoi le projet s'y adapte ou non, en violation de l'article D.IV.53 du CoDT. Il ajoute que cela découle du caractère incomplet du dossier de demande, lequel ne contenait pas d'informations objectives et suffisantes sur le voisinage direct (ainsi l'esquisse du terrain et de sa maison au n° 47 ne mentionne ni l'annexe nouvellement construite ni la piscine et les différences de niveau ne sont pas renseignées).

Il souligne enfin l'exigence de motivation formelle qui est renforcée lorsque l'autorité s'écarte des avis recueillis ou des réclamations déposées au cours de l'instruction de la demande (articles D.IV.40 et D.VIII.6 du CoDT).

S'agissant des réponses aux réclamations, il affirme que la motivation est erronée en ce qui concerne l'impossibilité d'effectuer des relevés précis sur les terrains voisins, en raison de la protection de la propriété privée, dans la mesure où il avait expressément indiqué dans sa réclamation qu'il autorisait l'accès à sa propriété. Selon lui, sur ce point, l'annonce de projet a été privée d'effet utile.

Quant à la disproportion de la rehausse projetée, il soutient que la partie adverse ne pouvait s'autoriser de l'évolution possible du cadre bâti (futur, aléatoire et potestatif) et devait s'en tenir au cadre existant au jour où elle a statué, sauf à violer les articles 10 et 11 de la Constitution.

Quant à la perte d'ensoleillement et aux vues plongeantes et à la perte d'intimité, il estime que la motivation de l'acte attaqué, qui les juge acceptables, est erronée, en ce que la partie adverse méconnaît la vue directe sur la piscine et l'annexe du n° 47 et aurait dû s'informer plus avant par le biais d'une étude d'ombrage. Selon lui, une maison rehaussée à 6,5 mètres sous corniche et à plus de 10 mètres de hauteur totale et située au sud ne peut qu'entraîner une perte d'ensoleillement pour le voisin.

Quant à la densification de la parcelle, il expose que le motif est erroné en ce que la partie adverse, à tort, ne prend pas en compte dans le calcul de la superficie totale de la parcelle celles de l'abri de jardin et de la piscine.

Enfin, selon lui, la précédente demande de permis, refusée en octobre 2017 est quasiment similaire à la demande litigieuse, de sorte que ce revirement d'attitude devait être particulièrement motivé, et ce d'autant plus que la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) avait émis un avis défavorable sur le précédent projet.

Dans une troisième branche

Le requérant estime que les écarts autorisés par la partie adverse ont pour effet de vider le permis d'urbanisation de sa substance. Il en déduit tout d'abord une violation du principe de standstill consacré par l'article 23 de la Constitution.

Il soutient que l'article D.IV.5 du CoDT prive les parties requérantes des garanties procédurales que leur réservait le régime juridique antérieur, ce qui est susceptible de constituer un recul du niveau de protection offert aux biens situés dans le périmètre d'un permis d'urbanisation.

Il en déduit ensuite une violation de l'article 3 de la directive 2001/42/CE, en ce que l'autorisation litigieuse qui s'assimile à une abrogation implicite du permis d'urbanisation aurait dû être précédée d'une évaluation des incidences sur l'environnement, comme c'est le cas avant l'adoption d'un plan-programme au sens de cette directive.

Il expose qu'au vu de ses caractéristiques, le permis d'urbanisation (ancien permis de lotir) doit être considéré comme un plan-programme au sens de l'article 3 de la directive 2001/42/CE. Or, il constate que le permis d'urbanisation n'est pas énuméré par l'article D.VIII.31 du CoDT parmi les plans et programmes soumis à évaluation des incidences, de sorte que la directive 2001/42/CE n'est pas correctement transposée en droit wallon.

Il fait valoir qu'en adoptant l'acte attaqué sans avoir réalisé une évaluation des incidences sur l'environnement préalable à la privation d'effets du permis d'urbanisation, la partie adverse a violé les articles 5 à 10 et l'annexe 2 de la directive 2001/42/CE.

Il ajoute que, s'il faut considérer que le mécanisme permettant de s'affranchir plus facilement des effets des permis d'urbanisation découle de l'article D.IV.5. du CoDT, c'est l'adoption de ce dernier qui aurait dû être précédée d'une évaluation des incidences sur l'environnement conforme aux exigences des articles 5 à 10 et de l'annexe 2 de la directive 2001/42. Dès lors, pour lui, l'article D.IV.5. du CoDT contrevient à la directive 2001/42 en ce qu'il omet d'organiser l'évaluation environnementale requise alors qu'il permet à l'autorité de déroger plus facilement (voire sans limite) à des plans-programmes en vigueur.

Partant, en vertu du principe de la primauté du droit communautaire, il propose de laisser inappliquée cette disposition du CoDT, de telle sorte que les écarts autorisés sur le fondement de l'article D.IV.5. du CoDT sont illégaux, ce qui entraîne, par voie de conséquence, l'illégalité de l'acte attaqué.

X.2. Examen prima facie

Première branche

S'agissant des "écarts" non sollicités

En ce qui concerne la prescription 4.4. du permis d'urbanisation, celle-ci prévoit que la surface maximale d'occupation au sol des constructions est déterminée en fonction de la superficie définitive du lot. Lorsque la superficie du lot est égale ou supérieure à 10 ares (et inférieure à 15 ares), la surface d'occupation au sol des constructions est de maximum 200 m². Cette prescription, replacée dans son contexte, porte sur la superficie maximale d'occupation au sol des constructions visées dans la prescription 4.1., qui est relative à l'implantation et qui concernent les constructions se trouvant dans la zone de bâtisse indiquée au plan.

En l'espèce, la parcelle a une superficie de 10 ares 34, selon le plan d'implantation annexé à la demande. Dans la motivation de l'acte attaqué, le collège communal fait référence au plan cadastral qui mentionne une superficie de 10 ares 35. Sur ce point, la partie adverse a pu se baser sur cette information, issue de ces plans, dont l'inexactitude n'est pas démontrée, pour déterminer la superficie de la parcelle.

L'acte attaqué reprend le calcul effectué par le demandeur de permis quant à la surface construite au sol comme suit : 112,26 m² existants + 60,66 m² pour l'extension projetée, soit un total de 172,92 m², de sorte que le maximum de 200 m² n'est pas atteint. L'abri de jardin et la piscine, non prévus en zone de bâtisse, n'interviennent pas dans le calcul. Le grief n'est pas sérieux.

La prescription 5.2 du permis d'urbanisation prévoit que le volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera supérieur ou égal à 1,3.

Pour déterminer si ce rapport façade/pignon a été respecté en l'espèce, il convient de déterminer en quoi consiste le volume principal et si ce dernier a été modifié par l'extension projetée. Il ressort des plans que le volume principal est resté inchangé par rapport à la situation initiale et que les parties du bureau et de l'arrière-cuisine prévus au rez-de chaussée font partie de volumes secondaires, tout comme c'était le cas dans la construction existante. Ces parties ne sont pas incluses dans le rectangle capable dans lequel s'inscrit le volume principal.

Dès lors, le rapport façade/pignon du volume principal est de 1,59 (1261/795), soit supérieur à 1,3 requis par les prescriptions du permis d'urbanisation. Il s'ensuit qu'aucune demande "d'écart" ne devait être sollicitée sur ce point. Le grief n'est pas sérieux.

La prescription 6.2 du permis d'urbanisation dispose que "les niveaux des gouttières et des faîtes des volumes secondaires seront inférieurs à ceux des gouttières et des faîtes du volume principal" et que "la hauteur sous gouttière des volumes secondaires sera au moins égale à 1,90 m".

Il ressort des plans produits au dossier, et notamment des vues en élévation du projet (planches 18 et 19), que la hauteur sous gouttière du volume principal est de 4,75 mètres tandis que la hauteur sous gouttière du volume secondaire lui est inférieure (4,65 mètres à hauteur de la chambre des parents et 4,20 mètres ailleurs). S'agissant de la hauteur de 5 mètres au niveau des lucarnes à l'arrière de l'habitation, cette hauteur est étrangère à la hauteur sous gouttière des volumes principaux et secondaires et n'interfère donc pas dans la comparaison des hauteurs sous gouttières telle que préconisée par la prescription 6.2 du permis d'urbanisation. Enfin, la hauteur de 3,28 mètres prise en considération par le requérant en façade arrière (au niveau de l'arrière-cuisine) n'est pas relative au bâtiment principal mais à un volume secondaire. Aucun écart à la prescription visée n'était requis. Le grief n'est pas sérieux.

La prescription 6.3 du permis d'urbanisation prévoit que "la hauteur du faîte mesurée à partir du niveau de la gouttière sera inférieure ou égale à 4,5 mètres".

Comme le relève le requérant lui-même, la hauteur du faîte mesurée à partir du niveau de la gouttière est inférieure à 4,5 mètres, de sorte qu'aucune demande d'écart ne devait être sollicitée.

Par ailleurs, la prescription 6.1 prévoit que "la hauteur sous gouttière du volume principal mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel existant pris au centre de la construction sera comprise entre 3, 30 m et 5 m". Partant, la hauteur sous gouttière du volume principal et la hauteur du faîte mesurée à partir du niveau de la gouttière ne doivent être mesurées qu'à partir du terrain concerné par la construction litigieuse et nullement en tenant compte des niveaux des terrains voisins. Le grief n'est pas sérieux.

La prescription 2.3 du permis d'urbanisation prévoit notamment ce qui suit :

- " les limites parcellaires renseignées au plan de lotissement sont indicatives; elles seront définitivement implantées lors de la vente des parcelles moyennant le respect des conditions suivantes :

[...]

- Le procès-verbal de bornage et de mesurage sera joint aux demandes de permis de bâtir".

Replacée dans son contexte, cette prescription concerne le lotissement en général, et figure après les généralités. Elle prévoit que ce procès-verbal de mesurage et de bornage devait être dressé lors de la vente des parcelles et devait figurer dans les demandes de permis de "bâtir" initiales. Elle ne saurait être interprétée comme faisant obligation de joindre semblable procès-verbal lors de toute demande de permis ultérieure. Le grief n'est pas sérieux.

La prescription 4.2. du permis d'urbanisation prévoit ce qui suit :

- " les constructions devront être conçues dans le respect du relief naturel du terrain. Les modifications de relief de sol sont interdites hormis les modifications de relief prévues au plan de lotissement. Les terres excédentaires devront être évacuées".

Le projet litigieux n'implique aucune modification du relief du sol. La circonstance qu'il existe une différence de niveau entre les habitations situées aux n^{os} 47 et 49 de la rue Sartau, dans la mesure où celle-ci est en pente, ne signifie pas pour autant que la construction en projet n'est pas conçue dans le respect du relief naturel du terrain, seul le terrain accueillant la construction litigieuse devant être pris en compte à cet égard. Le grief n'est pas sérieux.

La prescription 5.1 du permis d'urbanisation prévoit ce qui suit :

- " les constructions comprendront un volume principal auquel il pourra être adjoint des volumes secondaires. Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. Ces constructions devront être harmonisées entre elles et s'intégrer parfaitement au cadre environnant. Toutes les faces des constructions seront traitées dans les mêmes matériaux et avec le même caractère architectural".

La question de savoir si les volumes principaux et secondaires, prévus dans le projet, "s'intègrent parfaitement au cadre environnant" relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité, appréciation qui se fait dans le cadre d'une compétence discrétionnaire, pour laquelle seule une erreur manifeste d'appréciation pourrait être sanctionnée.

Dans l'acte attaqué, l'autorité communale a estimé que les éléments du projet "n'influencent pas le caractère général traditionnel de l'habitation ainsi

transformée" et qu'ils "apport[...]ent une note contemporaine tout à fait acceptable". Ce faisant, elle a porté une appréciation positive quant à l'intégration du projet dans son cadre environnant. Le requérant ne démontre pas qu'elle est entachée d'une erreur manifeste, d'autant que les éléments plus contemporains du projet se trouvent en grande partie à l'arrière de la construction, de sorte que la perception dans le lotissement en est atténuée. L'écart à la prescription précitée n'est pas établi. Le grief n'est pas sérieux.

La prescription 7.2. du permis d'urbanisation prévoit ce qui suit :

" les toitures ne comprendront ni débordement marquant, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale. Les terrasses encastrées dans la toiture sont interdites".

Le requérant confond les toitures plates des volumes annexes, par exemple la toiture plate à l'avant au dessus du bureau, avec l'existence d'un débordement saillant ou marquant dans la toiture inclinée du bâtiment principal. Ces toitures plates sont autorisées en écart aux dispositions 7.1 et 7.3 du permis d'urbanisation. Si le projet prévoit des débordements de toiture de plus de 30 cm, un écart à la prescription 7.4 a bien été sollicité et accordé.

Ensuite, si l'annexe 4 accompagnant la demande de permis évoque expressément la présence d'une "terrasse" pour la chambre des parents, les plans la renseignent comme un "balcon", d'une largeur de 1 mètre, et ce "balcon" n'est pas encastré dans la toiture, mais dans le mur de la façade arrière. Le grief n'est pas sérieux.

La prescription 10.1 du permis d'urbanisation prévoit que "les arbres et haies existants à maintenir indiqués au plan de lotissement ne pourront être abattus que pour des raisons impérieuses de sécurité et moyennant remplacement par une plantation nouvelle de même essence".

Il ressort de cette disposition que seuls les arbres et haies existants et indiqués au plan de lotissement sont à maintenir et ne peuvent être abattus qu'à certaines conditions.

Dans le plan de lotissement fourni par la partie adverse à la demande de l'auditeur-rapporteur, aucun arbre ni haie n'est représenté. La partie adverse a également transmis des photographies des parcelles destinées au lotissement, vierges de toute construction, prises au moment de la délivrance du permis d'urbanisation en 1995 et particulièrement du lot n° 3. Il apparaît qu'aucun arbre ne figure sur cette parcelle en particulier. Par conséquent, le grief n'est pas sérieux.

S'agissant des écarts sollicités et accordés

L'article D.IV.5. du CoDT dispose comme suit :

- " Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :
- 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;
 - 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis".

La démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis imposée par l'article D.IV.5, 1°, du CoDT implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ces objectifs ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ces prescriptions.

Le cahier de prescriptions urbanistiques du lotissement en cause ne décrit pas ses objectifs en matière de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme.

Dans la motivation de l'acte attaqué, la commune les définit comme suit :

- " Considérant que les objectifs du lotissement sont définis comme suit par l'administration :
- de développement territorial : urbaniser une zone d'habitat en ruban d'un côté de la voirie;
 - d'aménagement du territoire : créer des habitations isolées ou mitoyennes avec possibilité de profession libérale;
 - d'urbanisme : habitation à volumétrie hiérarchisée couverte majoritairement par des versants et mise en œuvre en matériaux traditionnels".

Si un objectif d'harmonisation des constructions principales et secondaires entre elles et d'intégration "parfaite" dans le cadre environnant peut être déduit des prescriptions du permis d'urbanisation, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que l'autorité communale y a eu égard en constatant que les objectifs du permis "visent l'harmonisation des bâtiments du lotissement par rapport aux habitudes locales et à l'habitat traditionnel et rural".

L'acte attaqué expose ensuite en quoi les écarts sollicités ne compromettent pas les objectifs ainsi définis.

L'acte attaqué est motivé comme suit en ce qui concerne la première condition imposée par l'article D.IV.5 du CoDT :

" Considérant que les écarts sollicités ne compromettent pas les objectifs de développement territorial contenus dans le lotissement (à savoir : «urbaniser une zone d'habitat en ruban d'un côté de la voirie») dans la mesure où les écarts sollicités ne remettent pas en cause le principe de la construction d'une habitation sur le bien visé; que le projet, bien que présentant des écarts, participe donc à l'urbanisation de la zone d'habitat dans laquelle il s'inscrit;

Considérant que les écarts sollicités ne compromettent pas les objectifs d'aménagement du territoire contenus dans le lotissement (à savoir : «créer des habitations isolées ou mitoyennes avec possibilité de profession libérale») dans la mesure où les écarts sollicités n'ont pas trait à l'objectif d'aménagement du territoire contenu dans le lotissement, celui-ci visant à cadénasser la destination d'habitation avec ou sans profession libérale du lotissement; que les écarts visent les bâtiments secondaires ou des détails architecturaux qui n'influencent pas la destination du bien visé;

Considérant que les écarts sollicités ne compromettent pas les objectifs d'urbanisme contenus dans le lotissement (à savoir : «habitation à volumétrie hiérarchisée couverte majoritairement par des versants et mise en œuvre en matériaux traditionnels») dans la mesure où les objectifs d'urbanisme visent l'harmonisation des bâtiments du lotissement par rapport aux habitudes locales et à l'habitat traditionnel et rural; que l'enduit de ton blanc de l'habitation projetée comme la brique de ton rouge-brun des autres habitations du lotissement respecte cet objectif; que le retrait de l'enduit en pignon gauche permet de retrouver la symétrie dudit pignon; que la mise en œuvre partielle et limitée de panneautage, la faible ampleur des toitures plates couvrant des volumes autres que des liaisons, les débordants de toits ou la largeur des volumes secondaires ne compromettent pas cet objectif dans la mesure où ils concernent des bâtiments secondaires ou des détails architecturaux qui n'influencent pas le caractère général traditionnel de l'habitation ainsi transformée; que ces détails apportent une note contemporaine tout à fait acceptable; qu'en effet, ils amènent une impulsion contemporaine dans une rue qui présente des maisons plus anciennes amenées à évoluer; que cette démarche est cohérente par rapport à la volonté exprimée dans le CoDT de rénover et de redynamiser des quartiers existants".

Cette motivation permet de constater que l'autorité communale a bien examiné les demandes d'écarts au permis d'urbanisation et a estimé qu'ils respectaient les objectifs de celui-ci en manière telle qu'ils étaient acceptables. Le requérant ne démontre pas que l'appréciation de la partie adverse est entachée d'une erreur manifeste et que les motifs de sa décision sont insuffisants ou inadéquats. Les écarts qui sont accordés portent sur des éléments secondaires, les dispositions du permis d'urbanisation relatives à l'implantation, au gabarit, à la hauteur sous corniche et à l'aménagement des abords étant respectées.

En ce qui concerne la seconde condition imposée par l'article D.IV.5 du CoDT, l'acte attaqué indique notamment ce qui suit :

- " Considérant que les écarts sollicités contribuent à l'aménagement d'un paysage bâti et non bâti par la création d'un ensemble construit harmonieux et hiérarchisé composé d'une volumétrie principale et de volumes secondaires".

Il ressort de cette motivation, et des motifs qui la précèdent, que l'autorité communale a identifié à suffisance les lignes de force du paysage et a considéré que le projet s'y intégrait, évoquant un ensemble harmonieux et hiérarchisé dans ses volumes. Elle a justifié adéquatement les écarts accordés en indiquant pourquoi ils s'intégraient au paysage bâti et non bâti. S'agissant en l'espèce de la rénovation d'un bâtiment principal existant auquel une extension secondaire, en retrait arrière, est ajoutée, une telle motivation est suffisante.

Prima facie, la première branche du moyen n'est pas sérieuse.

Deuxième branche

L'article D.IV.53 du CoDT dispose comme suit :

- " Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section".

En vertu de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme doit être motivé, c'est-à-dire énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion évolutive se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant.

Par ailleurs, un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption. L'administration n'a pas l'obligation de répondre à chacune

des objections soulevées lors de l'enquête publique. Il suffit que sa décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

L'obligation de motivation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés et l'autorité compétente n'a pas l'obligation de réfuter toutes les réclamations et tous les avis recueillis lorsque la lecture de l'acte concerné permet de savoir pourquoi ces réclamations et ces avis n'ont pas été suivis.

L'appréciation que l'autorité fait du bon aménagement des lieux relève du pouvoir discrétionnaire. Il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité, laquelle exerce un pouvoir d'appréciation discrétionnaire dans l'exercice de sa compétence décisionnelle, notamment en ce qui concerne la compatibilité du projet avec les exigences du bon aménagement des lieux. Seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être sanctionnée par le Conseil d'État, à savoir celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise. Ainsi, lorsque des requérants opposent à la conception de l'autorité leurs propres conceptions, le Conseil d'État n'a pas à privilégier l'une ou l'autre dès lors qu'il n'apparaît pas du dossier administratif que cette autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Outre la motivation relative aux écarts au permis d'urbanisation reproduite ci-dessus, laquelle contient des éléments d'appréciation quant au bon aménagement des lieux, le permis est motivé comme suit s'agissant des réponses apportées aux réclamations :

" Considérant que, par rapport aux réclamations, le Collège développe les arguments suivants :

1. Administratif :

- La demande a été introduite en date du 11/12/2017 et, par conséquent, se doit d'être soumise à la législation en vigueur au moment de sa réception, soit au CoDT et non plus au CWATUP; qu'effectivement les mesures de publicité sont différentes; qu'il n'appartient pas au demandeur d'en décider et qu'il a à «subir» la législation comme tout un chacun; que la procédure a été suivie par l'administration et est régulière;
- Le nombre de «dérogations» sollicitées (NDLR «écarts») n'est pas un facteur significatif dans l'analyse des écarts, seuls les écarts, nombreux ou pas, ne compromettant pas les objectifs du lotissement pourront être acceptés; la validité des écarts est analysée par rapport aux exigences de l'article D.IV.5 du CoDT;
- Le relevé du terrain ne peut être précis que sur la parcelle faisant l'objet du permis dans la mesure où les parcelles voisines ne sont pas accessibles

(propriété privée) pour un relevé plus complet; que les mesures de publicité d'un dossier servent justement à récolter ce genre d'informations pour permettre à l'administration de prendre une décision en toute connaissance de cause;

- Le PV de bornage de la parcelle n'est pas un document listé dans l'annexe 4 (cadre 13) pour la composition des éléments à joindre pour la demande de permis d'urbanisme;

2. Homogénéité d'ensemble :

- L'habitation actuelle présente déjà un parement (brique badigeonnée ton blanc) différent des autres habitations du même lotissement; ce matériau est cependant conforme aux prescriptions et caractéristiques de l'habitat rural que le Collège souhaite préserver; le matériau principal projeté est l'enduit de ton blanc qui présente les mêmes qualités caractéristiques qu'une brique badigeonnée ton blanc; le matériau secondaire projeté (panneautage ton gris) est mis en œuvre de manière ponctuelle et limitée et ne compromet pas la lecture du matériau principal;
- Les prescriptions autorisent une hauteur sous corniche allant de 3.3 m à 5 m; la rehausse projetée limitée à une hauteur conforme aux prescriptions semble effectivement être la première du lotissement; la différence des hauteurs ne peut pas créer d'effet de rupture dans la mesure où elle est prévue depuis l'origine du lotissement, dans la mesure où la hauteur projetée reste dans les standards de hauteur actuelles et dans la mesure où les autres habitations peuvent elles aussi faire l'objet, un jour ou l'autre, d'une demande de rehausse;
- Les modifications apportées au présent projet sont celles reprises dans l'arrêté de refus du permis délivré le 20/04/2017; la modification notable visant le changement de teinte du matériau principal passant de gris moyen à blanc permet de restaurer un caractère traditionnel et rural à l'habitation transformée;

3. Impact sur l'environnement :

- La réduction des surfaces vertes est minime par rapport à la surface du terrain (60 m² sur 1000 m²) et l'abattage des 2 arbres a fait l'objet d'un avis favorable sans condition du DNF;

4. Conséquences négatives sur les voisins :

- L'administration estime que l'éventuelle perte d'ensoleillement sur la parcelle du n° 47 est acceptable du fait de la dimension suffisante de la zone de recul entre les deux habitations, plus grande justement qu'entre les autres habitations du même lotissement;
- L'administration estime que le projet d'extension et de rehausse ne génère pas de vues plongeantes ou de perte d'intimité dans la mesure où les baies concernées sont majoritairement des chambres que les occupants utilisent la nuit; dans la mesure également où la seule pièce de jour (salle de jeux) est du côté du n° 47 qui dispose d'une zone de recul la plus large possible et dans la mesure où le balcon accessible en face arrière est limité à l'ouverture de la baie et génère une distance suffisante pour limiter à suffisance les vues et pertes d'intimité vers les voisins; l'administration ne peut également pas présager un usage inopportun des vues depuis des baies ou l'incivisme des gens à l'égard de leurs voisins; qu'elle présuppose toujours que ses citoyens sont civiques et respectueux d'autrui;

5. Densification de la parcelle :

- La surface construite au sol (112.26 m^2 existants + 60.66 m^2 projetés = 172.92 m^2) respecte les prescriptions du lotissement (200 m^2 maximum pour un terrain de plus de 10 ares - 10.35 ares au cadastre), les abris de jardin et piscine sont dispensés de permis et n'interviennent pas dans le calcul précité;

Considérant que, bien que l'habitation soit profondément transformée, le résultat global génère un projet cohérent et harmonieux; que le projet présente l'avantage de conserver les volumes traditionnels à versant tout en donnant une touche contemporaine à l'habitation; que la lecture des volumes reste simple et hiérarchisée;

Considérant que l'implantation correcte des bâtiments et ouvrages participe du bon aménagement des lieux".

Tout d'abord, il ressort de l'examen du premier moyen que l'autorité a pu statuer en toute connaissance de cause s'agissant de la situation de fait et de l'environnement du projet.

Ensuite, il résulte des motifs précités que l'autorité communale a indiqué les raisons permettant de comprendre en quoi l'extension envisagée est, selon elle, admissible au regard du bon aménagement des lieux.

Cette motivation permet de constater que son auteur a cerné, sans commettre d'erreur, les circonstances urbanistiques et architecturales du site quant au caractère traditionnel et rural du quartier à préserver.

Quant à la rehausse du bâtiment, l'acte attaqué indique ce qui suit :

" les prescriptions autorisent une hauteur sous corniche allant de 3.3 m à 5 m; la rehausse projetée limitée à une hauteur conforme aux prescriptions semble effectivement être la première du lotissement; la différence des hauteurs ne peut pas créer d'effet de rupture dans la mesure où elle est prévue depuis l'origine du lotissement, dans la mesure où la hauteur projetée reste dans les standards de hauteur actuelles et dans la mesure où les autres habitations peuvent elles aussi faire l'objet, un jour ou l'autre, d'une demande de rehausse".

L'autorité communale a estimé que, dès lors qu'elle restait dans les limites de hauteur admises dans le permis d'urbanisation, la rehausse proposée était acceptable. Un tel motif permet de comprendre la raison pour laquelle l'augmentation de la hauteur d'1,50 mètre du bâtiment principal n'a pas été jugée disproportionnée. Par ailleurs, les plans de coupes figurant le gabarit du projet et ceux des deux habitations voisines permettent de constater qu'une telle appréciation n'est manifestement pas erronée, aucun effet de rupture n'étant perceptible entre les trois habitations.

Quant à la surface construite au sol et à la différence de niveaux entre les terrains situés aux n^{os} 47 et 49, il a été constaté que la motivation de l'acte attaqué n'était pas erronée. S'il est exact que le requérant avait autorisé des tiers à se rendre dans sa propriété privée pour y réaliser des relevés de terrain, ce n'est pas le cas de tous les réclamants lors de l'enquête publique, de sorte que la réponse apportée par l'autorité sur ce point n'est pas manifestement erronée. En tout état de cause, la réponse de la partie adverse permet de comprendre pourquoi elle n'a pas jugé nécessaire de pratiquer ces relevés pour pouvoir statuer en connaissance de cause.

Quant à la perte d'ensoleillement, le motif selon lequel l'éventuelle perte d'ensoleillement sur la parcelle du n^o 47 est acceptable du fait de la dimension suffisante de la zone de recul entre les deux habitations, plus grande justement qu'entre les autres habitations du même lotissement, n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, au vu des plans et photos jointes au dossier.

Quant aux vues plongeantes et à la perte d'intimité, l'auteur de l'acte attaqué indique que le projet d'extension et de rehausse ne génère pas de vues plongeantes ou de perte d'intimité dans la mesure où les baies concernées sont majoritairement des chambres que les occupants utilisent la nuit; dans la mesure également où la seule pièce de jour (salle de jeux) est du côté du n^o 47 qui dispose d'une zone de recul la plus large possible et dans la mesure où le balcon accessible en face arrière est limité à l'ouverture de la baie et génère une distance suffisante pour limiter les vues vers les voisins et les pertes d'intimité.

Le requérant estime que ce motif est erroné en ce qu'il méconnaît la vue directe sur la piscine et son annexe. Ce seul grief ne peut conduire au constat d'une appréciation manifestement déraisonnable dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué. Les piscine et annexe du requérant sont clairement illustrées sur les photographies déposées avec sa réclamation, de sorte que la partie adverse en avait connaissance. Elle a pu cependant considérer raisonnablement que la perte d'intimité était acceptable compte tenu des importants reculs latéraux.

Enfin, le revirement d'attitude dans le chef de l'autorité n'est pas interdit pour autant qu'il repose sur des motifs adéquats et suffisants. Raisonner autrement reviendrait à rendre l'autorité prisonnière de sa première appréciation. Dans la mesure où, en l'espèce, la nouvelle demande de permis d'urbanisme comporte des modifications par rapport à la première demande, on ne saurait assimiler l'octroi du permis litigieux à un revirement d'attitude dans le chef de l'autorité communale, et ce d'autant que celle-ci a été amenée à l'apprécier à l'aune de dispositions décrétales nouvelles.

Quant à l'avis défavorable émis par la C.C.A.T.M., il est relatif à un projet précédent qui a été modifié depuis. L'autorité communale n'était donc pas tenue d'y avoir égard, étant saisie d'une nouvelle demande.

Prima facie, la deuxième branche du moyen n'est pas sérieuse.

Troisième branche

Il ressort de l'examen des deux premières branches que le requérant reste en défaut de démontrer que le permis d'urbanisation serait vidé de sa substance par les écarts qui sont accordés ou devrait être considéré comme abrogé tacitement.

Prima facie, la troisième branche n'est pas sérieuse.

Prima facie, le deuxième moyen n'est sérieux en aucune de ses branches.

XI. Troisième moyen

XI.1. Thèse du requérant

Le troisième moyen est pris de la violation de la Constitution, notamment de ses articles 10, 11 et 23, du CoDT, notamment de son article D.IV.53., de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment de ses articles 2 et 3, des principes généraux de bonne administration et de saine gestion administrative (en ce compris le devoir de minutie et le principe de légitime confiance) qui requièrent notamment que l'autorité statue en parfaite connaissance de cause après avoir pris connaissance d'un dossier complet et avoir procédé à un examen sérieux et complet de celui-ci, du principe général de droit qui veut que tout acte administratif repose sur des motifs de droit et de fait exacts, pertinents et légalement admissibles, de l'absence, l'erreur, l'insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs de fait et de droit soutenant l'acte attaqué, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir et de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité.

Le requérant critique la première condition de l'acte attaqué qui impose de "respecter l'article D.IV.72 en fournissant un plan de géomètre reprenant les niveaux d'implantation avant le début des travaux et devra être validé par le Collège communal".

Il soutient qu'en imposant un plan reprenant les niveaux d'implantation, cette condition dépasse l'exigence posée par l'article D.IV.72 du CoDT, lequel ne

précise rien quant aux niveaux. Selon lui, cela confirme que les informations relatives aux niveaux étaient bien absentes du dossier de demande de permis, ce qui n'a pas permis à la partie adverse de statuer en parfaite connaissance de cause.

Il fait par ailleurs valoir que si cette condition est à interpréter comme autorisant implicitement des modifications du projet qui résulteraient des changements de niveaux relevés par le géomètre et ce, sans dépôt de permis modificatif, cette condition serait inadmissible.

XI.2. Examen prima facie

L'article D.IV.72 du CoDT dispose comme suit :

" Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux.

Il est dressé procès-verbal de l'indication".

Dans l'acte attaqué, l'autorité communale fixe la condition suivante :

" Respecter l'article D.IV.72 en fournissant un plan de géomètre reprenant les niveaux d'implantation avant le début des travaux et devra être validé par le Collège communal".

Cette condition doit être interprétée comme visant le respect de l'article D.IV.72 du CoDT. Si l'autorité communale entend subordonner la validation, par ses services, de l'implantation à la fourniture d'un plan de géomètre reprenant les niveaux d'implantation, cette condition ne révèle pas pour autant que l'autorité communale n'a pas statué en connaissance de cause, ainsi qu'il ressort de l'examen du premier moyen. En outre, sa mise en œuvre ne saurait aboutir à une modification du projet. Le requérant donne à la condition visée une portée qu'elle n'a pas.

Prima facie, le troisième moyen n'est pas sérieux.

XII. Conclusions

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie. Partant, la demande de mesures provisoires ne peut être accueillie.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par John LEBRUN est accueillie.

Article 2.

La demande de mesures provisoires introduite selon la procédure d'extrême urgence et la demande de suspension sont rejetées.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le vingt-trois mai deux mille dix-neuf par :

Anne-Françoise BOLLY,
Céline MOREL,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Anne-Françoise BOLLY.